Důvodová zpráva

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města návrh na pořízení **změny územního plánu města České Budějovice v níže uvedených lokalitách,** který splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona.

Podněty pro návrh na pořízení změny ÚPnM, **které lze doporučit** k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM, se týkají následujících lokalit:

1. Mladé – Červený Dvůr v k.ú. České Budějovice 6,
2. Děkanská pole v k.ú. České Budějovice 7,
3. Nové Vráto v k.ú. České Budějovice 4,
4. U rybníčku II v k.ú. České Budějovice 5 – předmět změny ÚPnM v bodě a).

Podrobný popis podnětů pro návrh na pořízení změny ÚPnM v jednotlivých lokalitách, přehled předběžných vyjádření, ostatní informace a hlavní důvody pro jejich doporučení k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM jsou uvedeny dále v této příloze.

Z důvodu časové efektivity OÚP zažádal o stanoviska v souladu s § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona k navrhovanému obsahu změny ÚPnM. KUJCK-OZZL ve svém stanovisku č. j.: KUJCK 100829/2019 uvedl, že navrhovaný obsah změny ÚPnM **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí a s využitím principů předběžné opatrnosti, i s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 a § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚPnM na životní prostředí**.

Na základě tohoto stanoviska je možné pořizovat změnu ÚPnM zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona (viz příloha č. 3).

Zejména při zohlednění předběžných vyjádření jednotlivých odborů Magistrátu města České Budějovice, zpracovatele nového územního plánu a níže uvedených skutečností, **lze ze strany pořizovatele doporučit zahájení procesu pořizování změny ÚPnM v uvedených lokalitách v souladu s § 55a a § 55b.**

V případě zahájení procesu pořizování změny ÚPnM bude tato ÚPD zpracována v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚPnM může rovněž na základě veřejného projednání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Níže popsaný návrh na pořízení změny ÚPnM bude následně po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 6 odst. (5) a § 46 odst. (3) stavebního zákona.

Rada města na svém jednání dne 20. 1. 2020 usnesením č. 12/2020 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, předložit jej na jednání zastupitelstva města.

Zkratky použité v textu:

OÚP/pořizovatel	*odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice*
ÚPD	*územně plánovací dokumentace*
ÚPP	*územně plánovací podklad*
ÚPnM	*územní plán města České Budějovice*
změna ÚPnM	*změna územního plánu města České Budějovice v jednotlivých lokalitách*
ÚP	*územní plán České Budějovice*
OZV	*obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění*
stavební zákon	*zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění*
OOŽP	*Odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice*
ÚHA	*Útvar hlavního architekta Magistrátu města České Budějovice*
SÚ	*Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice*





PODNĚT Č. 1

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Mladé – Červený Dvůr v katastrálním území České Budějovice 6

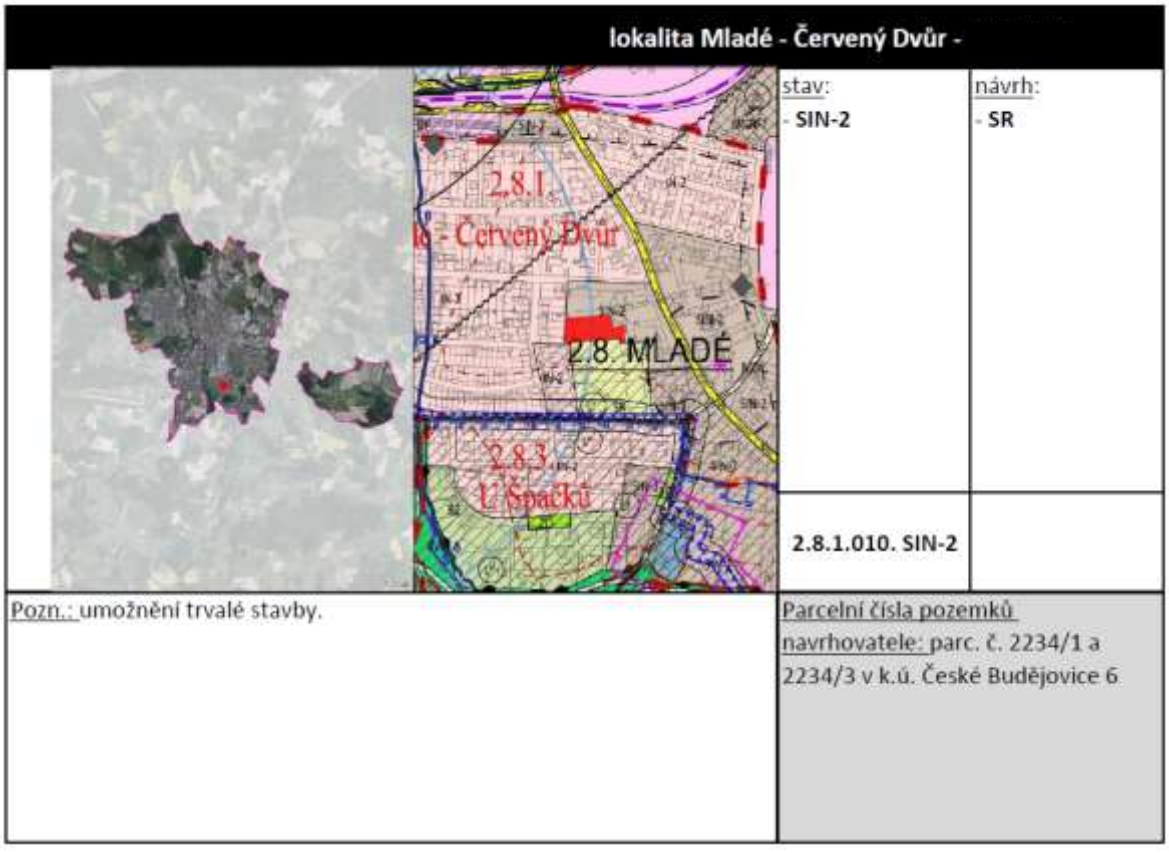
Navrhovatelem změny ÚPnM je vlastník pozemků, který navrhuje změnu způsobu využití pozemků parc. č. 2234/1 a 2234/3 v katastrálním území České Budějovice 6. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatele, který žádá o úhradu finančních nákladů spojené se zpracováním změny ÚPnM z rozpočtu města České Budějovice, z položky pro změny ÚPnM, a to vzhledem k tomu, že požadovaná změna způsobu využití se týká sportovní činnosti sloužící veřejnosti a spolek není výdělečně činným.

Řešené území změny ÚPnM se nachází ve čtvrti Mladé. Ze severu navazuje na ZŠ a MŠ VI. Rady a z jihu na fotbalové hřiště. V současné době se na uvedených pozemcích nachází dočasná stavba nafukovací haly pro sport a trvalá stavba sloužící jako sociální zázemí pro potřeby fotbalového klubu.

Předmětné pozemky jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití **–** *zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení předměstí* ***(SIN-2)*** dle čl. 30 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **ze SIN-2 na** *zastavitelné území pro sport a rekreaci* **(SR)** dle čl. 46 OZV.

Záměrem navrhovatele je nahrazení dočasné stavby stavbou pro sportovní aktivity trvalého charakteru.



Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Bez připomínek,** pokud sociální zařízení umístěná na uvedených pozemcích budou napojena na veřejnou kanalizaci. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Souhlasné vyjádření.** Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**

2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
3.	Útvar hlavního architekta	**Informativní charakter.** Sportovní areál nesplňuje požadavky na dopravu v klidu. O připravovaném záměru potřebují více informací.
4.	Stavební úřad	**Informativní charakter** – eviduje na pozemku parc. č. 2234/1 v k.ú. ČB 6 žádost k vydání písemnosti podle stavebního zákona – žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby – Sportovní hala Mladé, zn. SU/6179/2018 Hl. Řízení je přerušeno do doby doložení nutných dokladů.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.
6.	Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní		
1.	Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Jedná se o rozšíření již vymezených ploch pro sport a rekreaci.

Stanovisko pořizovatele:

Plocha se způsobem využití SR je určena pro hromadné provozování sportu, rekreace a zábavy. Na výše uvedených pozemcích již stavba, která slouží ke sportovním účelům, stojí. Jedná se tedy o změnu ÚPnM, která reaguje na skutečné využití území.

OOŽP i zpracovatel nového ÚP vyjádřili v předběžných vyjádřeních souhlas.

ÚHA k samotnému záměru potřebuje více informací. Konstatuje, že pro sportovní areál musí být splněn požadavek na doprava v klidu, který bude projednáván v dalším stupni dokumentace.

SÚ eviduje na pozemku parc. č. 2234/1 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby: **„Sportovní hala Mladé“.** Řízení je opakovaně přerušeno do doby úplného odstranění nedostatků žádosti, nejpozději však do 30.11.2019. Pokud ve stanovené lhůtě nedojde k odstranění nedostatků a k racionálnímu odůvodnění, lhůta se již prodlužovat nebude.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění souhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **lze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM.**





PODNĚT Č. 2

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Děkanská pole v katastrálním území České Budějovice 7

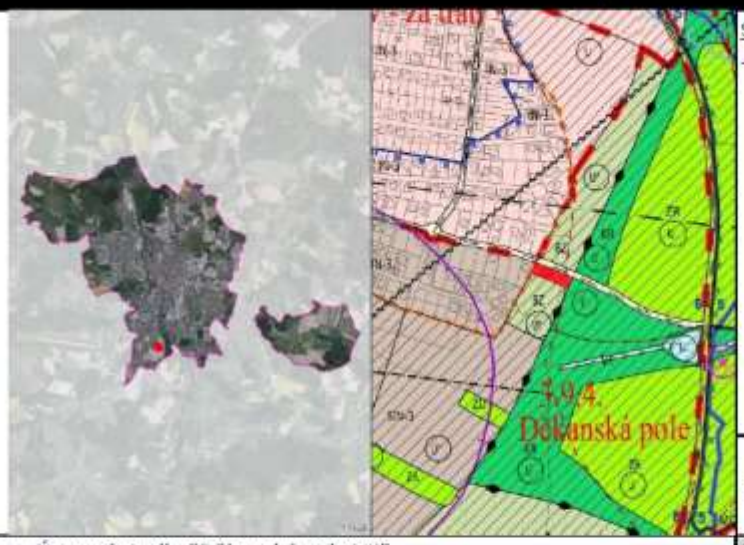
Navrhovateli změny ÚPnM jsou vlastníci pozemků parc. č. 3340/41, 3340/44 a parc. č. 3340/1, kteří navrhují změnu způsobu využití částí pozemků parc. č. 3340/41, 3340/44 a 3340/1 v katastrálním území České Budějovice 7. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatelů, kteří souhlasili s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM je situováno v jižní části města. Z jihovýchodní strany navazuje na plochy zeleně a ze západu navazuje na území rodinných domů.

Předmětné části pozemků jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití - *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu **(DP)*** dle čl. 72 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **z DP na** *zastavitelné území zahradního bydlení* **(BZ)** dle čl. 26 OZV.

Záměrem navrhovatelů je redukce velikosti parkoviště v souladu s navazující DÚR ZTV Děkanská pole VII.

<table>
<tr><td colspan="3">lokalita Děkanská pole -</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">
</td><td>stav:
- DP</td><td>návrh:
- BZ</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.9.4.041.z-72 DP</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pozn.: Územní studie "Děkanská pole VII"</td><td colspan="2">Parcelní čísla pozemků navrhovatelů: části parc. č. 3340/41, 3340/44 a 3340/1 v k.ú. České Budějovice 7</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření** za podmínky, že nemovitosti budou napojeny na vodovod a kanalizaci, a dešťové vody budou řešeny zasakováním nebo zadržováním. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Souhlasné vyjádření.** Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
3.	Útvar hlavního	**Nesouhlasné vyjádření.** Ve fázi přípravy nového ÚP, nedoporučují tyto

	architekta	změny provádět. Doporučují řešit v novém ÚP.
4.	Stavební úřad	**Informativní charakter** – eviduje žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby – ZTV „Děkanská pole VII“, k.ú. České Budějovice 7, zn. SU/5108/2019 Lv na výše uvedených pozemcích. V této věci dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.
6.	Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní		
1.	Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Jedná se o původní rozšíření plochy místní komunikace, zřejmě pro parkování osobních vozidel, toto rozšíření se nejeví jako nutné.

Stanovisko pořizovatele:

Předmětné pozemky se nacházejí v bezprostřední blízkosti zastavěných stabilizovaných ploch se způsobem využití IN-3 a SIN-3. Platný ÚPnM předpokládá vybudovat v tomto místě kapacitní parkoviště (plochu DP), která by navázala na plánované dopravní propojení mezi Plavskou silnicí a Lidickou třídou. V prostoru Děkanských polí bylo vypracováno několik předepsaných územních studií, ani jedna z nich neprokázala potřebu tohoto dopravního propojení. Změnou ÚPnM dojde k redukci velikosti parkoviště v souladu s navazující DÚR ZTV Děkanská pole VII.

Předmětné části pozemků jsou součástí území, pro které byla zpracována ***územní studie „Děkanská pole VII“*** (dále též „ÚS“), jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena 17.7.2018.

Tato ÚS částečně slouží jako podklad pro změnu ÚPnM. V ÚS došlo k vymezení území, pro které se prvotně předpokládá změna ÚPnM. Konkrétně se jedná o území na rozhraní pozemků parc. č. 3340/1, 3340/41 a 3340/44, kdy ÚPnM vymezuje plochu dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu (DP) vymezené makroblokem 3.9.4.041.z-72 DP.

Dle řešení ÚS je z velké části území navrženo pro **plochy bydlení - zahradní bydlení** (dle ÚS pozemek s označením č. 11.1 a 11.2), dále pro **plochy dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace, plochy dopravní infrastruktury – chodníky a území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu – parking.** ÚS navrhuje koncepci pro klidné bydlení navazující na zastavěnou část města v těsné návaznosti na území krajinné zeleně rekreační. Pro využití plochy dle ÚS je potřeba uvést do souladu ÚPnM a provést jeho změnu, neboť ÚPnM v území předpokládá plochu dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu (DP) - viz příloha č. 4.

OOŽP a projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí.

ÚHA v předběžném vyjádření nesouhlasí, z důvodu příprav nového ÚP.

SÚ eviduje žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby: **„ZTV Děkanská pole VII“**, která má být umístěna na výše uvedených pozemcích**.** Řízení je přerušeno do doby úplného odstranění nedostatků žádosti, nejpozději však do 31.12.2019. Jedním z důvodů přerušení je zejména uvedení DÚR ZTV Děkanská pole VII do souladu s ÚPnM.

Na základě výše uvedeného a i při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření, **lze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM.**

V případě doporučení podnětu k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM bude s ohledem na již zpracovanou ÚS stanoven mj. tento požadavek:

- Plocha se způsobem využití DP se zmenší tak, jak navrhuje ÚS (dle ÚS mimo pozemek s označením č. 11.1 a 11.2).





PODNĚT Č. 3

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Nové Vráto v katastrálním území České Budějovice 4

Navrhovatelé změny ÚPnM navrhují změnu způsobu využití pozemků parc. č. 1488/1, 1554/1 a 1554/2 v katastrálním území České Budějovice 4. Centrum Bazalka, o.p.s. je vlastníkem sousedních pozemků, na kterých má být vystavěn domov pro osoby se zdravotním postižením (1556/1 a 1556/2). Vlastníkem předmětných pozemků je Statutární město České Budějovice. Navrhovatelé souhlasili s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází uvnitř bloku, který tvoří ulice Vřesová, B. Martinů, Hlinská a K Lučinám. V současné době se jedná o nezastavěné území uprostřed zástavby rodinných domů.

Předmětné pozemky jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití **–** *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí* ***(IN-2)*** dle čl. 17 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **z IN-2 na** *nezastavitelné území zeleně parku* **(ZP)** dle čl. 77 OZV.

Jako důvod žadatelé uvádí, že předmětné pozemky jsou sice pozemky, které mají plnit funkci zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí určené bydlení, současně jsou ovšem pozemky ve vlastnictví města, přičemž současný územní plán města České Budějovice nevymezuje parcely, které v současné době jsou nezastavěné a tvoří plochu zeleně uprostřed bloku rodinných domů. Cílem je podpořit stávající stav a vytvořit tak místo pro odpočinek a rekreaci čtvrti. Dále navazuje na budoucí novostavbu Centrum Bazalka, kde je znázorněna severní klidová zahrada, která by v případě změny ÚPnM přirozeně navazovala na nový městský park. Naopak současným stavem je docíleno, že vlastníci pozemků mohou zastavovat území uvnitř bloku.

<table>
<tr><th colspan="3">lokalita Nové Vráto -</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>stav:
- IN-2</td><td>návrh:
- ZP</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.2.3.016.z-30 IN-2</td></tr>
<tr><td>Pozn.: Urbanistická studie opatřená České Budějovice „Nové Vráto – K Lučinám“</td><td colspan="2">Parcelní čísla pozemků: parc. č. 1488/1, 1554/1 a 1554/2 v k.ú. České Budějovice 4</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření.** Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Souhlasné vyjádření.** Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Souhlasné vyjádření.** K této změně nemáme připomínky.
Stavební úřad	Neuplatněno.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.** Pouze upozornění, že na části pozemku parc. č. 1488/1 je uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou, za účelem uložení stavebního materiálu a zeminy.
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Zachování ploch zeleně v zastavěném území je vhodné.

Stanovisko pořizovatele:

Předmětné pozemky jsou součástí území, pro které byla zpracována ***urbanistická studie opatřená „Nové Vráto – K Lučinám“*** (dále též „USO“), jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena 7.10.2005.

Řešené území je dle USO určeno pro **„bydlení v rodinných domech“** individuálních a je doplněno veřejnou **„zelení pro rekreaci“** ve formě dětského hřiště. Blok je navržen průchozí a stávající vstupy jsou využity pro dopravní a pěší obsluhu. Vlastní řešení zástavby je navrženo ve dvou variantách.

Pokud bude řešené území změněno na plochu se způsobem využití ZP, které bude záměrně vytvořeno jako náhrada za původní přírodní prostředí, s určením pro využití ke každodenní rekreaci obyvatel, pořizovatel schválí ukončení možnosti využití této USO jako ÚPP pro rozhodování v území.

Ze strany pořizovatele se jeví jako vhodné vymezit k zastavitelným plochám bydlení plochu zeleně uvnitř bloku, která bude sloužit k obecnému užívání a přispěje tak k rekreaci obyvatel.

Řešené území je dotčeno veřejně prospěšnou stavbou ***K10*** – *stavba (rozšíření) městské stokové sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice.*

OOŽP, ÚHA i zpracovatel nového ÚP vyjádřili v předběžných vyjádřeních souhlas.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění souhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **lze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM.**





PODNĚT Č. 4

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě U rybníčku II v katastrálním území České Budějovice 5 – předmět změny ÚPnM v bodě a)

Navrhovatelem změny ÚPnM je vlastník pozemků, který navrhuje změnu způsobu využití pozemků či jejich částí parc. č. 583/11, 583/13, 583/14, 583/15, 583/18 a 583/19 v k.ú. České Budějovice 5. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází na pomezí lokalit Pětidomí, U Rybníčku a V hluboké cestě. Z jižní strany navazuje na ulici V hluboké cestě, ze západu na kynologické cvičiště a ze severu na výstavbu rodinných domů.

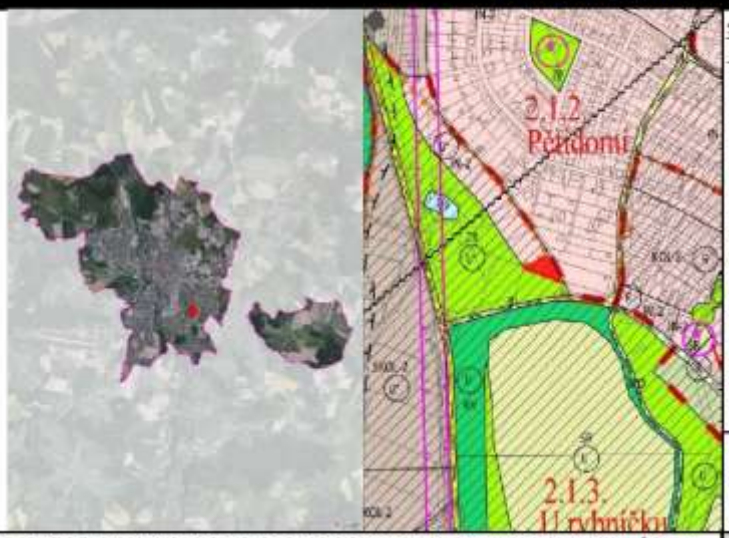
Předmětné pozemky či jejich části jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí **(IN-2)*** dle čl. 17 OZV a *nezastavitelné území rekreační zeleně* **(ZR)** dle čl. 79 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je:

a) pro pozemky parc. č. 583/11, 583/13, 583/14, 583/15 a 583/19 (v IN-2) zrušit regulativní omezení maximální podlažní plochy pro činnosti a děje nenarušující sousedství a obytnou pohodu vč. monofunkčních objektů.
   - buď změna způsobu využití **z IN-2 např. na** *zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí* **(SIN-2)** dle čl. 30 OZV nebo ponechání **IN-2 a navýšení podlahové plochy**.

b) pro část pozemku parc. č. 583/18 změna funkce za účelem rozšíření areálu žadatele pro vybudování parkovacích stání pro potřeby žadatele a napojení pozemků na komunikaci V Hluboké cestě, parc. č. 601/2.
   - změna způsobu využití **ze ZR na IN-2 nebo SIN-2**.

Navrhovatel uvádí jako odůvodnění potřeby změny ÚPnM tím, že stávající administrativní objekt společnosti Terms CZ s r.o. není možné z hlediska současného způsobu využití IN-2 rekonstruovat a rozšířit.

<table>
<tr><th colspan="3">lokalita U Rybníčku II -</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>stav:
- IN-2, ZR</td><td>návrh:
- IN-2 s možností administrativních zařízení nad 100 m2 podlahové plochy, nebo např. změna na SIN-2</td></tr>
<tr><td>2.1.3.008. ZR
2.1.3.010 IN-2</td><td></td></tr>
<tr><td>Pozn.: Při jihozápadní hranici řešeného území je zasaženo změnou ÚPnM do nezastavěného území na parc. č. 583/18 v šíři 3m.</td><td colspan="2">Parcelní čísla pozemků navrhovatele: parc. č. 583/11, 583/13, 583/14, 583/15, 583/18 a 583/19 v k.ú. České Budějovice 5</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Bez připomínek.** Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Souhlasné vyjádření** se změnou z IN-2 na SIN-2. **Nesouhlasné vyjádření** se změnou do nezastavitelného území zeleně. Důvodem je velmi málo ploch zeleně v našem městě. Toto se silně negativně odráží v energetické bilanci a přehřívání povrchů. Všechny části města jsou silně ohroženy vysokými teplotami způsobenými právě zpevňováním ploch. Zde je z hlediska principu nevhodné ustupovat, protože lze předpokládat okamžitý zájem od ostatních vlastníků na změně sousedních ploch. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Bez připomínek.**
Stavební úřad	Neuplatněno.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Jedná se o změnu využití plochy v zastavěném území.

Stanovisko pořizovatele:

Plochy se způsobem využití IN-2 jsou určeny obvykle pro obytnou a s nimi související činnost, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení individuálního charakteru. Podmíněně přípustné jsou i činnosti děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu, **a to o podlažní ploše nejvýše 100 m^2.**
Podmíněně je přípustné i jako monofunkční objekty zejména zřizovat a provozovat na těchto územích i zařízení administrativní – viz čl. 17 OZV.

Z výše uvedeného vyplývá, že stávající administrativní objekt společnosti Terms CZ s r.o. není možné z hlediska současného způsobu využití IN-2 rekonstruovat a rozšířit.

OOŽP se změnou ÚPnM nesouhlasí v bodě b). Důvodem je velmi málo ploch zeleně v našem městě. Toto se silně negativně odráží v energetické bilanci a přehřívání povrchů. Všechny části města jsou silně ohroženy vysokými teplotami způsobenými právě zpevňováním ploch. Zde je z hlediska principu nevhodné ustupovat, protože lze předpokládat okamžitý zájem od ostatních vlastníků na změně sousedních ploch.

Plochy se způsobem využití ZR jsou území záměrně vytvořená jako náhrada za přírodní prostředí, s určením pro využití ke každodenní rekreaci obyvatel.

Zároveň lze konstatovat, že změna nezastavitelného území na zastavitelné území ve městě České Budějovice je z hlediska vodohospodářského nevhodná, neboť dochází postupně k ubývání

zelených ploch vhodných k přirozenému zasakování a zadržování srážkových vod v krajině, což se neslučuje s dlouhodobou koncepcí MŽP o zadržování vody v krajině.

ÚHA nemá připomínek.

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí s tím, že se jedná o změnu využití plochy v zastavěném území.

Na základě výše uvedeného při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření, **lze** ze strany pořizovatele **doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM v bodě a):**

Pro pozemky parc. č. 583/11, 583/13, 583/14, 583/15 a 583/19 (v IN-2) zrušit regulativní omezení maximální podlažní plochy pro činnosti a děje nenarušující sousedství a obytnou pohodu vč. monofunkčních objektů.

- *buď změna způsobu využití **z IN-2 např. na** zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí **(SIN-2)** dle čl. 30 OZV nebo ponechání **IN-2 a navýšení podlahové plochy**.*

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření, se kterým se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření v bodě b):**

Pro část pozemku parc. č. 583/18 změnu funkce za účelem rozšíření areálu žadatele pro vybudování parkovacích stání pro potřeby žadatele a napojení pozemků na komunikaci V Hluboké cestě, parc. č. 601/2.